

Alvarez, Gabriel Horacio

Entre la "Villa" Roccatagliata y el "Palacio" Roccatagliata: cambios y conflictos urbanos en el Barrio de Coghlan hacia el norte de la Ciudad de Buenos Aires

XXI Jornadas de Geografía de la UNLP

9 al 11 de octubre de 2019

Alvarez, G. (2019). Entre la "Villa" Roccatagliata y el "Palacio" Roccatagliata: cambios y conflictos urbanos en el Barrio de Coghlan hacia el norte de la Ciudad de Buenos Aires. XXI Jornadas de Geografía de la UNLP, 9 al 11 de octubre de 2019, Ensenada, Argentina. Construyendo una Geografía Crítica y Transformadora: En defensa de la Ciencia y la Universidad Pública. EN: [Actas]. Ensenada : Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. En Memoria Académica. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.13480/ev.13480.pdf

Información adicional en www.memoria.fahce.unlp.edu.ar



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons
Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

ENTRE LA “VILLA” ROCCATAGLIATA Y EL “PALACIO” ROCCATAGLIATA: CAMBIOS Y CONFLICTOS URBANOS EN EL BARRIO DE COGHLAN HACIA EL NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES”

Gabriel Horacio Álvarez
UNTreF – UNCPBA-UNSaM
alvarezgabriel@speedy.com.ar

RESUMEN

El barrio de Coghlan de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es uno de los territorios porteños que a partir de la Post-Convertibilidad modificó numerosos aspectos de su morfología física y social, de acuerdo a velocidades y procesos que son propios de la reestructuración social y urbana metropolitana y la relativa heterogeneidad que posee el corredor norte de la ciudad. Los cambios fueron acompañados de disputas territoriales que se estructuraron en torno a diversos conflictos por los usos del suelo y de “proximidad” en paralelo con la conformación de una arena política que involucró a diferentes agentes y poderes del Estado local (ejecutivo, legislativo, judicial), desarrolladores e inversores inmobiliarios y algunas asociaciones vecinales de desempeño a escala barrial y porteña. El objetivo del trabajo es presentar de modo panorámico resultados de investigación sobre algunas variables “estructurales” y “culturales”, y, algunos efectos jurídicos, políticos y territoriales derivados de los juegos entre los agentes mencionados. A tal fin seleccionamos variables e indicadores “estructurales” (por ejemplo, evolución del precio del suelo y la vivienda, composición sociodemográfica) y “culturales” (por ejemplo, las retóricas de territorio elaboradas por los medios de comunicación) que se sumarán a la presentación de nuestros primeros resultados sobre la vinculación entre acción colectiva, asociaciones vecinales y conflictos de proximidad en torno al megaproyecto inmobiliario denominado “Palacio Roccatagliata”. En este último caso una parte de la información obtenida, aún en elaboración, ha resultado del análisis de diarios, revistas y documentos judiciales, así como de entrevistas a miembros de algunas de las asociaciones vecinales participantes.

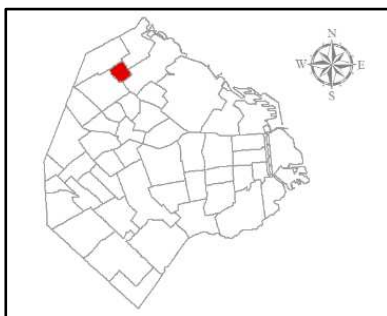
PALABRAS CLAVE: renovación urbana metropolitana – conflictos por los usos del suelo y de proximidad – mercado inmobiliario – asociaciones vecinales

1. PLANTEO PANORAMICO DEL PROBLEMA: REESTRUCTURACION SOCIAL Y URBANA. PARTICIPACION CIUDADANA EN COGHLAN.

Los procesos de reestructuración social y urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y de la ciudad de Buenos Aires en particular, tomaron fuerza desde las políticas de neoliberalización económica, política y cultural que impulsó a escala nacional y metropolitana la última dictadura cívico-militar desde el año 1976. A posteriori y de acuerdo a la gestión de gobiernos de diferentes signos políticos que sobrevinieron, muchas de esas políticas mantuvieron su continuidad parcial o total y

otras fueron decididamente profundizadas en el territorio de la ciudad capital en sintonía con procesos similares de neoliberalización urbana de escala planetaria. Con respecto a las políticas urbanas sostenidas y hasta profundizadas, sobresalen aquellas que impulsaron desde entonces la liberalización de los mercados del suelo y de la vivienda, así favorables al avance del capital inmobiliario en los procesos de decisión y ejecución de las políticas territoriales. En este sentido, el período que se inicia con el gobierno del partido Propuesta Republicana (PRO) durante el año 2007 hasta la actualidad se transformó en el exponente más importante de la cesión de tierras públicas al mercado inmobiliario durante la democracia y junto a ello la conformación de una suerte de “asociación público – privada” (empresarialismo urbano) (Harvey, 2007 [2001]) que está en la base de las explicaciones de la actual división social del espacio porteño y el rumbo que adquirieron la segmentación y la fragmentación respectivamente sociourbanas. En rigor, un proceso que pareciera involucrar a las formaciones urbanas metropolitanas (Castells, 1990 [1986]; (1988 [1972])), en sus dimensiones políticas, económicas y culturales con destino a forjar una ciudad de negocios y servicios en detrimento de una ciudad próxima a significados urbanos propios del Estado de Bienestar y favorable a mantener altos niveles de calidad para la reproducción social.

Mapa N°1. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el barrio de Coghlan



Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Gobierno digital y sensorización.

En línea con lo presentado hasta el momento la frontera de la renovación sociourbana del corredor norte creció y extendió conforme lo hizo el “boom inmobiliario” habitacional porteño y el empresarialismo urbano en los años posteriores al comienzo del siglo XXI. Los territorios de incorporación más tardía al fenómeno, frente a los más tradicionales de Nuñez, Belgrano y Palermo, se corresponden aún de modo disímil entre sí con los barrios de Coghlan, Villa Urquiza, Saavedra y Villa Pueyrredón que integran la Comuna 12. Los primeros refieren a espacios de una territorialidad que está mayormente definida por morfologías físicas y estilos de vida de sectores sociales

medios-altos y altos, mientras que los segundos dan cuenta de la presencia de sectores sociales medios hacia la consolidación de una mayor proporción de sectores medios-altos durante los últimos años y particularmente en algunos puntos del territorio; los que son mayoritariamente coincidentes, según nuestros descubrimientos (Alvarez & Iulita, 2017), con territorios en los que la concentración de los jefes de hogar de altos capitales educativos es mayor.

Coghlan desarrolló su núcleo germinal a partir de 1891 en torno a la estación ferroviaria del mismo nombre, bajo la influencia arquitectónica británica y el impulso del ferrocarril de la actual línea Mitre. Una parte importante de los rasgos distintivos de Coghlan sedimentaron durante la primera mitad del siglo pasado, a partir del loteo de terrenos que algunos historiadores urbanos señalaron como típicos del negocio inmobiliario de la época, en aprovechamiento de diferentes ventajas locacionales aún persistentes y valoradas tanto por los desarrolladores como por la demanda de compradores y vecinos. Allí, se construyeron grandes casonas, palacetes y casas de familia, de acuerdo a la jerarquía de los empleados de la empresa ferroviaria. Desde ese momento, el barrio configuró sus paisajes urbanos bajo la preeminencia de los edificios de uso residencial de dos pisos de altura o menos y un área de baja densidad poblacional.

Imagen 1. Casonas unifamiliares en demolición y avance de la vivienda multifamiliar.



Fuente: <https://www.argenprop.com>

Imagen 2. Palacio Roccatagliata, destrucción de patrimonio y avance de torres de gran altura.



Fuente: www.kornpropiedades.com.ar/palacio

El estado de situación actual del barrio, combina la sedimentación de los rasgos morfológicos físicos y sociales ya mencionados que durante los últimos años contribuyeron a elevar significativamente y por encima de la media de la ciudad los precios del suelo y de la vivienda de media y alta gama. Este desarrollo irrumpió mediante la construcción de nuevos edificios de baja y mediana altura –lejos de sus principales avenidas- junto a proyectos de torres de altura localizadas sobre las arterias más rápidas, aun cuando la normativa no lo permite. Las construcciones impactaron de modo selectivo y diferencial en su geografía social y urbana, y a menudo a costa de la demolición de numerosos edificios de alto valor patrimonial e histórico y/o representativo del pasado urbano barrial (Imagen N° 1 y 2). Así, ciertos aspectos de la renovación urbana derivaron en algunas “externalidades negativas” (Sabattini, 1997) que bajo la reflexividad de vecinos (Melé, 2011) y organizaciones sociales y “actos de ciudadanía” (Janoschka y Mateos, 2015) dieron lugar a una agenda territorial y ambiental, que se estructuró en torno a demandas urbanas (Bolos, 1995) de tipo “novedosas” y otras ya preexistentes para el barrio. En esa línea de la caracterización de los fenómenos sobresale aquello que desde hace al menos una década se ha dado en llamar como “conflictos de proximidad” (Duhau y Giglia, 2008; Melé, 2008; Senecal, 2005, entre otros), que si bien resulta difícil de definir en pocas palabras refiere a situaciones en las que los residentes se movilizan para garantizar el control de “su” espacio cercano ante la vulneración de sus derechos. En este sentido, nos interesa presentar más adelante la estructuración de algunos conflictos liderados por las demandas urbanas de asociaciones vecinales de creación relativamente reciente.

Decidimos la organización del presente trabajo considerando en primer lugar el modo en que algunos medios de comunicación construyen retóricas de territorio sobre Coghlan que son favorables a la construcción “imaginaria” del barrio como un territorio de distinción y jerarquía espacial respectivamente “únicos” en la ciudad. En segundo lugar, presentamos un análisis diacrónico (1991 – 2010) de la evolución del estado de situación del mercado inmobiliario, el crecimiento de la radicación de jóvenes y de la presencia de jefes de hogar con altos capitales educativos. Finalmente, daremos lugar a los primeros resultados obtenidos sobre la estructuración de algunos conflictos por el uso del suelo y conflictos de proximidad que se desarrollaron en el barrio a raíz del arribo de las torres de altura –el caso del Palacio Roccatagliata- y la generación de numerosas externalidades urbanas negativas. En este caso se presentará una breve

caracterización del conflicto, los intereses en pugna y una selección de acciones vecinales y resistencias que lograron determinados efectos políticos, jurídicos y territoriales.

2. REIVINDICACIONES LOCACIONALES DE TERRITORIO Y TRANSFORMACIONES SOCIALES Y URBANAS.

2.1. Retóricas de territorio en los medios de comunicación gráficos: Coghlan una nueva tierra de oportunidades.

Debido en parte a la publicidad inmobiliaria, Coghlan se ha convertido paulatinamente en una “marca territorial” (“Made in Coghlan” según *El Barrio, periódico de noticias*, 1/2/16) de creciente relevancia con relación a otros barrios de la ciudad. El barrio se ha transformado con ayuda de los discursos de los medios en un producto y mercado inmobiliario que “marca” mediante, permite al eventual comprador de los departamentos relacionar valores como la tranquilidad, el verde, el patrimonio histórico y las casas bajas con este barrio, lo que se convierte en una estrategia para la diferenciación de los territorios y sus imágenes en el mercado (Martínez Mauri, 2012). Algunos de los principales diarios nacionales (*La Nación*, *Clarín* y *Página 12*) y/o barriales que poseen además suplementos de arquitectura o “noticias” sobre la ciudad, incrementaron la información sobre la producción de viviendas a estrenar en el barrio, así como el caudal de notas y noticias representativas de diferentes reivindicaciones locacionales –ventajas comparativas territoriales y ambientales- de esta parte de la ciudad. En este sentido, se destaca el aumento de diversos tipos de narraciones históricas, patrimoniales y memorias colectivas de territorio, que promueven la construcción de imágenes físicas y mentales destinadas a enfatizar la excepcionalidad y la particularidad del barrio, a la vez que una incipiente “modernización”, a menudo contrariada por los residentes nacidos y criados allí. En este sentido, Harvey (2005) hizo oportunamente su aporte desde el concepto de renta cultural monopólica, en la medida que ella permite desvelar cómo la acumulación de capital genera una extracción y concentración privada de plusvalías a través de la valorización de las diferencias culturales que incluye racionalidades arquitectónicas y patrimonios históricos de valor. Algunos titulares provenientes de una pequeña muestra recabada entre los años 2005 y 2016 presentan al barrio de Coghlan del siguiente modo: “Estilo inglés en las calles de Coghlan” (*La Nación*, 22/10/05) “Coghlan, el nuevo lugar de moda en Buenos Aires” (*La Nación*, 9/3/11), “Coghlan y Saavedra, una nueva tierra de oportunidades” (*Clarín*, 7/8/15), “GPS Coghlan: un oasis con arte en el vértigo porteño” (*Clarín*, 18/3/16), “Un

paraíso en plena Ciudad de Buenos Aires” (*Parabuenosaires.com* 18/03/16). El análisis de los titulares seleccionados revela que la toponimia barrial ha crecido desde los medios de comunicación gráficos. Ello ha sucedido, tanto en su connotación positiva y jerárquica, gracias a la reivindicación construida por algunas publicaciones, como por sus “características arquitectónicas europeas” y su conversión en un “nuevo lugar de moda” que atrae residentes jóvenes, profesionales y artistas entre otras novedosas marcas de distinción territorial. (Imagen 3).

Imagen 3. Reivindicaciones locacionales en los titulares de las noticias de los medios de comunicación gráficos.



Fuente: Clarín. Supl. Ciudades 18/03/16 Fuente: La Nación. Supl. Propiedades. 22/10/05. Clarín Supl. Arq. 07/08/15

2.2. El crecimiento del mercado inmobiliario de viviendas y la verticalización residencial.

El crecimiento del mercado inmobiliario en Coghlan ha sido principalmente dinamizado por la verticalización residencial en reemplazo de las viviendas unifamiliares de uno o dos pisos de altura. Así, los departamentos a la venta entre 2001 y 2014 sufrieron un notable incremento total que evolucionó de modo dispar (Tabla N° 1). La pequeña extensión de Coghlan, una de las menores superficies barriales de la ciudad (1,3 km²), es una condición necesaria para comprender el pequeño tamaño de su mercado inmobiliario sin que ello sea obstáculo para su crecimiento numérico constante. La cantidad de departamentos a la venta subió sostenidamente entre los años 2001 a 2014 a excepción del año 2007, el cual registró una baja significativa. En términos absolutos, entre 2001 y 2010 aumentó en 43 unidades, lo cual representa un incremento relativo superior al 50%, mientras que la diferencia porcentual para el año 2001 y el 2013 es próxima al 140% (Tabla N°1 y Gráfico N°1). El análisis de la proporción de departamentos a estrenar sobre el total de departamentos en venta, arroja

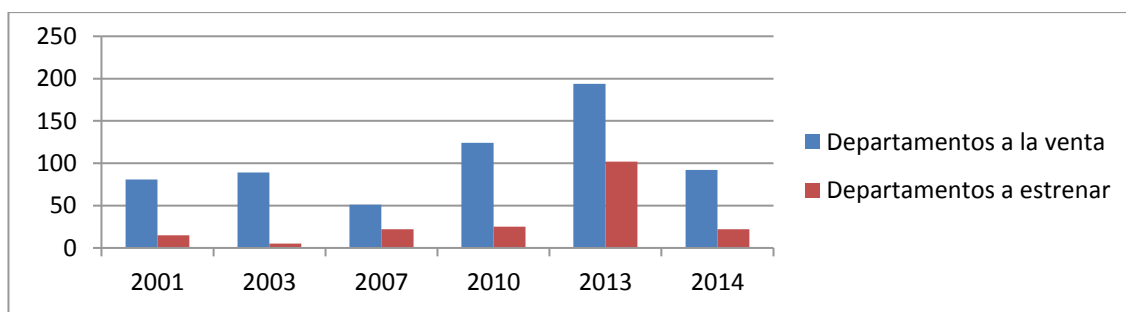
un muy importante crecimiento de los primeros, como es el caso del año 2001 frente al año 2013 al incrementar cerca de 600% (Tabla N°1 y Gráfico N°1) .

Tabla N°1. Cantidad de departamentos a la venta. 2001 – 2014.

Años	2001	2003	2007	2010	2013	2014
Deptos. a la venta	81	89	51	124	194	92
Deptos. a estrenar	15	5	22	35	102	22

Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano - SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana. GCBA

Gráfico N°1. Cantidad de departamentos a la venta y a estrenar. 2001 – 2014.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano - SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana. GCBA.

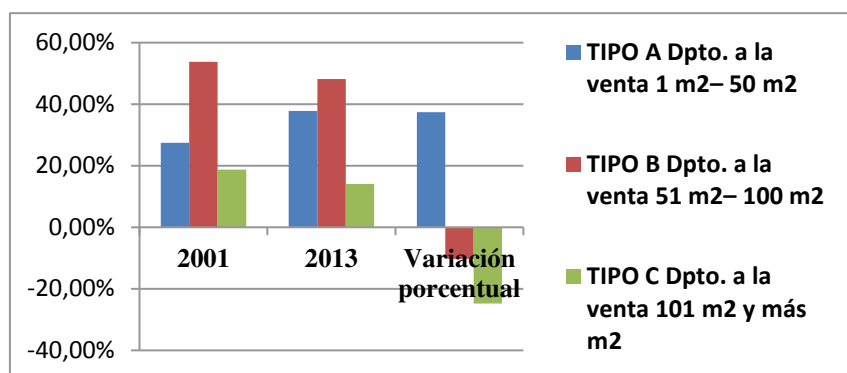
Al utilizar como fuente la misma base de datos elaborada por el Ministerio de Desarrollo Urbano (GCBA), resulta pertinente atender a dos cuestiones también representativas de las transformaciones de los mercados de vivienda en el barrio: la disminución de las superficies de los departamentos en venta y los cambios en la distribución geográfica barrial de las ventas y las construcciones. Así, a partir de los contrastes máximos descubiertos entre los años 2001 y 2013 es que la Tabla N° 2, Gráfico N° 2 e Imagen N°3 y N° 4 presentan información estadística y espacial en esa dirección.

Tabla N° 2. Departamentos a la venta en Coghlan según superficie en metros cuadrados (%). Selección de años 2001 y 2013

Años	2001	2013	Variación (%)
TIPO A. Deptos. a la venta 1 m² – 50 m²	27,50%	37,80%	+37,45%
TIPO B. Deptos. a la venta 51 m² – 100 m²	53,75%	48,20%	-10,32%
TIPO C. Deptos. a la venta 101 m² y más m²	18,75%	14,10%	-24,80%

Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano - SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana. GCBA

Gráfico N° 2. Departamentos a la venta en Coghlan según superficie en metros cuadrados (%). Selección de años 2001 y 2013.

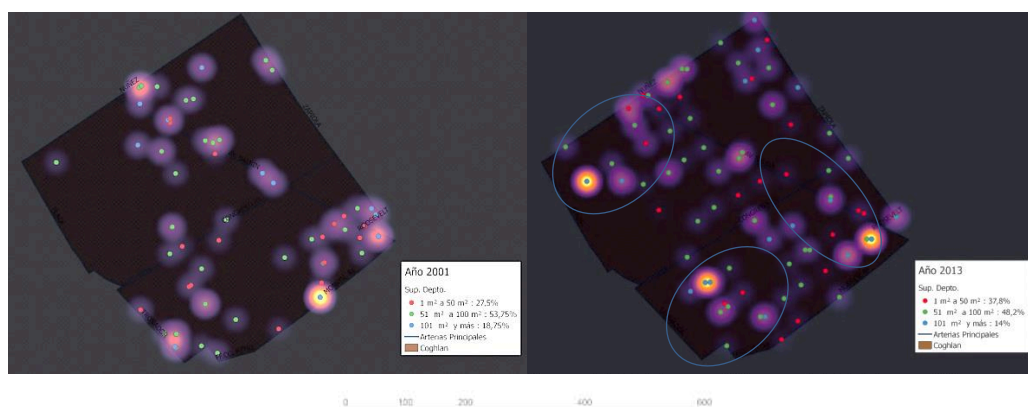


Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano - SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana. GCBA

Así, el acotado mercado de viviendas de Coghlan, presenta variaciones entre 2001 y 2013 en cuanto al tamaño y la distribución geográfica de los departamentos a la venta. En este y otros barrios de la ciudad por ejemplo, los de distancia social y geográfica más próxima, como es el caso de Palermo, se asiste a una creciente constructibilidad de departamentos de alto costo que, como en Coghlan, van desde los 25 m² hasta los 45 m² (TIPO A – Tabla N°2). Por su parte, el análisis de los departamentos TIPO A para el 2001 y el 2010, nos lleva a inferir que estos crecieron significativamente en detrimento de los TIPOS B y C. Las diferencias y transformaciones señaladas en torno a los Tipos antes mencionados, se distribuyen geográficamente de modo desigual, determinadas principalmente por la “atracción” que ejercen las avenidas para la construcción en altura debido a la normativa vigente. En este sentido, cabe consignar la presión que los desarrolladores e inversores inmobiliarios realizan actualmente sobre el Estado para lograr la autorización para la construcción de departamentos de 18 m². Por su parte, el análisis espacial del mapa N ° 3 nos permite identificar el modo en que el “boom inmobiliario” barrial no se desplegó de modo territorialmente homogéneo durante el período, sino en virtud de la demanda de nuevos espacios, la continuidad y crecimiento dispar en otros.

El análisis comparativo de las tablas (Tabla N°2) y mapas (N° 3) para los años 2001 y 2013 permite plantear en primer lugar, el incremento del número total de casos para los TIPOS A (rojo), B (verde) y C (azul), cuestión que da cuenta de la expansión de la oferta en casi todo el territorio, en particular hacia el norte, sur y este del barrio.

Mapa N° 3. Distribución geográfica de departamentos a la venta según cantidad de metros cuadrados y puntos calientes¹. Año 2001 (izq.). Año 2013 (der.)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano.- SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana. GCBA

Hacia el límite administrativo norte, la calle Nuñez y adyacencias, presentan en 2013 un notable incremento de puntos y de “puntos calientes”. Al noroeste, se destaca el incremento de departamentos en venta correspondiente a nuevas construcciones, localizadas en las calles Estomba, Naón y Tamborini. Hacia el noreste, se concentra la oferta localizada en las calles Manuela Pedraza, Superí y Freire. Por su parte, el sur ha sido testigo de un notable crecimiento de los TIPOS A y B y en menor medida los de TIPOS C. Mientras tanto, al sudeste se destaca la ampliación territorial de un área conformada aproximadamente por la avenida Congreso y la avenida Monroe en su intersección con la avenida Balbín. Entre la regulación de la normativa y las excepciones al código, esta última arteria ha concentrado la verticalización residencial, a la vez que la voz de alerta y denuncias por parte de las asociaciones vecinales. En la intersección de la avenida Balbín y la calle Roosevelt se encuentra el conflicto urbano-inmobiliario –probablemente uno de los más graves de la ciudad- que refiere a una edificación antes conocida como la Villa Roccatagliatta y actualmente “elevado” por los desarrolladores inmobiliarios a la categoría de Palacio Roccatagliatta. Por su parte, al sudoeste y en proximidad de la Estación Coghlan y contiguo a las calles Nahuel Huapi, Estomba y avenida Melián es posible detectar los tres tipos de departamentos tipificados.

¹ Los puntos calientes, de acuerdo al caso seleccionado, indican dónde se agrupan espacialmente las mayores cantidades de departamentos a la venta –“entidades”- en los años respectivos. La herramienta funciona mediante la búsqueda de cada entidad dentro del contexto de entidades vecinas. Para ser un punto caliente estadísticamente significativo, una entidad debe tener un valor alto y también estar rodeada por otras entidades con valores altos.

2.3. El incremento del precio de la vivienda. El precio del m² construido.

El precio del metro cuadrado en dólares estadounidenses (U\$S) para las viviendas en el barrio de Coghlan se incrementó entre los años 2006 a 2016 por encima de la media de la ciudad (Tabla N° 3 y Gráfico N° 3). El aumento del precio para los departamentos de dos y tres ambientes (mayoritariamente publicitados con “amenities” y que antes observamos entre los de mayor crecimiento en la oferta inmobiliaria) alcanzó el 142,3% y el 106,2% respectivamente, mientras que el precio promedio para la ciudad se incrementó por sobre el 100%.

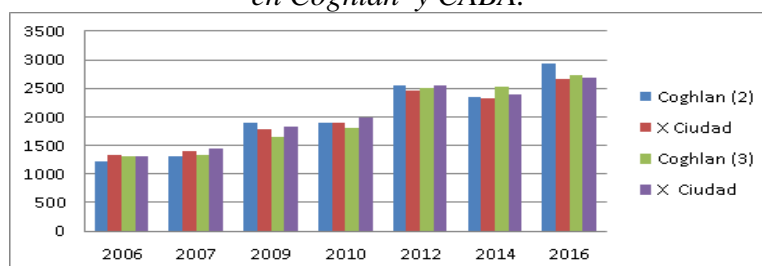
Tabla 3. Evolución del precio U\$S promedio de m² para (2) y (3) ambientes de Coghlan y CABA.

Año	Coghlan (2 amb.)	X CABA (2 amb.)	Coghlan (3 amb.)	X CABA (3 amb.)
2006	1.213	1.324	1.319	1.319
2007	1.304	1.402	1.326	1.439
2009	1.889	1.788	1.645	1.831
2010	1.899	1.906	1.805	1.979
2012	2.556	2.457	2.515	2.547
2014	2.345	2.327	2.530	2.392
2016	2.939	2.672	2.720	2.686

Fuente: Elaboración propia en base a DGE y Censos. MEF. GCBA.

Así, al ponderar lo sucedido en otros barrios de distancia social y geográfica respectivamente próxima durante el mismo período, se tiene que el incremento de precio para las viviendas de 2 y 3 ambientes durante el periodo 2006 – 2016 se situó en torno del 98,91% para Saavedra, 118,74% para Colegiales y 101% para Belgrano (DGE y Censos. MEF. GCBA).

Grafica 3. Evolución del precio U\$S promedio de m² para dos (2) y tres (3) ambientes en Coghlan y CABA.



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Ministerio de Desarrollo Urbano - SS de Planeamiento. Datos, Estadística y Proyección Urbana.

2.4. Cambios sociodemográficos. El arribo de jóvenes y universitarios.

De acuerdo a lo expresado hasta el momento, se tiene que Coghlan ha presentado una serie de reivindicaciones locacionales y transformaciones en su mercado de viviendas que contribuyen a conformar una idea de territorio privilegiado para el desarrollo y la

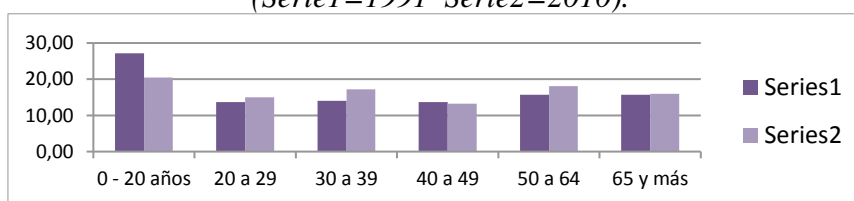
inversión inmobiliaria. En este sentido, se destaca la sostenida intervención del actual gobierno de la ciudad tanto en inversión, visible en la creciente dotación de equipamientos urbanos, como en las “excepciones” a la normativa vigente. En esa línea de reflexión, se nos presentan algunos interrogantes en torno a las relaciones existentes entre las marcas territoriales de distinción barrial suministradas por algunos medios de comunicación gráficos que antes presentamos frente al crecimiento del precio del suelo y la vivienda por encima de la media de la ciudad, el mayor aumento proporcional de departamentos a estrenar -hasta 50 m² en particular- frente a determinadas características sociodemográficas de los “nuevos vecinos” atraídos por la construcción imaginaria de un territorio de “nuevas oportunidades”. A los fines de aproximarnos a la cuestión hemos seleccionado dos indicadores –entre otros posibles- que son de consideración a la hora de definir *proxy* adecuados sobre los cambios sociourbanos. En este caso se está ante el análisis diacrónico de la población de acuerdo a la edad y al máximo nivel de instrucción alcanzado por el jefe de hogar. El análisis de la Tabla 4 y el Gráfico 4 permite definir que en el período intercensal 1991 - 2010 existió un decrecimiento del porcentaje de niños y jóvenes entre 0 a 20 años. Este descenso presenta congruencia en torno a fenómenos de tipo similar en otros barrios de la ciudad. Los intervalos correspondientes a la franja entre los 20 y los 39 años dan cuenta de un incremento aproximado al 15%. El crecimiento de la “población joven” resulta contundente frente a la relativa estabilidad de las franjas etarias de mayor edad que residen en las casas y las casonas más antiguas del barrio; más propicias al deterioro de la propiedad y posterior abandono.

Tabla 4. Población por edad. Período 1991 – 2010.

Edad	1991	2010	Variación %
0 - 20 años	27,19	20,48	-6,71%
20 a 29	13,70	14,99	+11,71%
30 a 39	13,99	17,21	+3,22%
40 a 49	13,68	13,23	-0,45%
50 a 64	15,74	18,13	+2,39%
65 y más	15,69	15,97	+0,28%

Fuente: Elaboración propia, INDEC, 1991, 2010

*Gráfico 4. Porcentaje de población por edad en Coghlan. Período 1991 – 2010.
(Serie1=1991 Serie2=2010).*



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, 1991, 2010

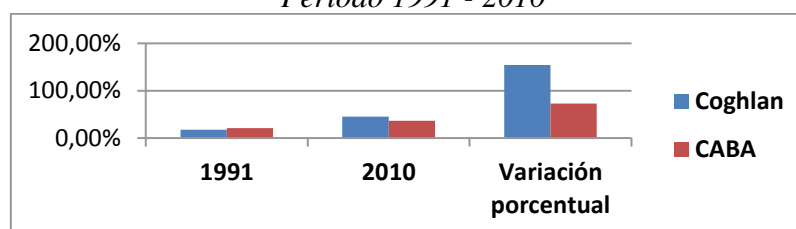
Por su parte, el incremento de los jefes de hogar con el máximo nivel de instrucción alcanzado tuvo para el mismo período intercensal un desempeño positivo tanto en lo que respecta a la escala barrial como para el conjunto de la ciudad. Así, de acuerdo a la Tabla 4 y Gráfico 5 se tiene que los jefes de hogar universitarios en el año 1991 alcanzaban el 17,8% para Coghlan y el 21,2% para la ciudad. Hacia el 2010, mientras que la ciudad alcanzó el 36,5% de jefes de hogar universitarios, se tiene que el barrio escaló al 45,4%; así el incremento intercensal es de 15,3 puntos porcentuales para la ciudad y de 27,5 puntos porcentuales para Coghlan. De este modo, según estudios propios anteriores para CABA, se tiene que el barrio de Coghlan es actualmente uno de los territorios con mayor proporción de jefes de hogar con trayectoria universitaria. En este sentido, producto de entrevistas y encuestas realizadas hasta el momento los jóvenes de trayectoria universitaria que arribaron al barrio forman parte de uno de los segmentos mejor remunerado del mercado de trabajo en el área de servicios de bancos y financieras, así como de otros servicios avanzados a la producción.

*Tabla 4. Porcentaje de jefes de hogar universitarios en Coghlan y CABA.
Período 1991 – 2010*

	1991	2010	Variación (%)
Coghlan	17,87%	45,44%	+154,28%
CABA	21,23%	36,53%	+72,67%

Fuente: Elaboración propia, INDEC, 1991, 2010

*Gráfico 5. Porcentaje de jefes de hogar universitarios en Coghlan.
Período 1991 - 2010*



Fuente: Elaboración propia, INDEC, 1991 y 2010

Tal como ha sucedido en el análisis del comportamiento de algunos indicadores anteriores es necesario tener en cuenta no solo las variaciones cuantitativas globales sino la variación territorial del fenómeno. El análisis del comportamiento de la variable según los radios censales nos permitió la obtención de algunas conclusiones entre las que se evidencia la territorialidad que adquirieron estos casos hacia el sur y el noroeste. Así, se tiene que cinco radios censales que están localizados al sur y el suroeste tienen una proporción de jefes de hogar universitarios que oscila entre el 46% y el 58%. Es un

área que en las tablas, gráficos y mapas anteriores identificamos como privilegiados por el incremento de la oferta de departamentos en general y de los que poseen hasta 50 m² y más. Globalmente, es un área que presenta la convergencia de la mayor proporción de universitarios y algunos de los precios más altos del suelo en el barrio. Algo similar ocurre hacia el noroeste del barrio y en la proximidad del actual emprendimiento inmobiliario -de muy fuerte apoyo estatal- denominado Parque Donado-Holmberg (Ex Au3). La renovación urbana en el barrio de Coghlan mantiene al día de hoy un ritmo poco lineal aunque persistente en cuanto a la velocidad y densidad respectivamente constructivas. Es pertinente reconocer estas transformaciones de raíz especulativa en el flujo de las inversiones y las políticas urbanas que se desarrollan en el corredor norte y la Comuna 12 en particular. Entendemos, que los procesos descriptos no están exentos de disputas territoriales en torno a los usos del suelo que llevan consigo el germen de la resistencia y de la acción colectiva ante el peso de la estructura de poder que sostiene el urbanismo neoliberal a escala porteña y metropolitana.

3. LOS CONFLICTOS DE PROXIMIDAD DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PALACIO ROCCATAGLIATA. PRIMERA APROXIMACIÓN.

3.1. Introducción panorámica al conflicto por el Palacio Roccatagliata.

En esta sección nos proponemos presentar algunos de los primeros aportes a la comprensión de la problemática desde un punto de vista que vincula los conflictos por los usos del suelo y la participación ciudadana con un caso en particular como es la disputa territorial estructurada en torno a la construcción del actual megaproyecto inmobiliario denominado Palacio Roccatagliata, cuestión que páginas atrás encuadramos en las características “reales” e “imaginadas” de lo que actualmente algunos autores denominan como “conflictos de proximidad” y que acción social mediante logran sus efectos políticos, judiciales y socioterritoriales (Duhau y Giglia, 2008; Melé, 2008; 2016; Senecal, 2005, entre otros). En este sentido, los próximos párrafos tratan de lo urbano como una forma del encuentro, la reunión y el enfrentamiento de todos los elementos que conforman la vida social (Lefebvre (1976: 67-68); y que conflictualidad y resistencias en juego configuran la ciudad como un escenario político disputado (Janoschka y Mateos, 2015) por la producción y la reproducción social (Pirez, 2000). El conflicto posee una arena política que tiene entre sus agentes principales, no excluyentes, a diferentes poderes del Estado local (ejecutivo, legislativo y judicial), los intereses de los desarrolladores inmobiliarios vinculados a la

obra, y, las demandas políticas que plantean los ciudadanos / asociaciones vecinales para ejercer su derecho a la ciudad y pugnar por un significado urbano (Castells, 1983) alternativo al hegemónico. Las resistencias vecinales buscaron impedir desde un primer momento la construcción del “Palacio” y plantearon la necesidad de volver el proyecto a “fojas cero”.²

Imagen N° 4. El “Palacio Roccatagliata” a mitad de su construcción.



Fuente: Fotografía cedida por miembros de Vecinxs por Roccatagliata

El conflicto urbano al que aludimos se estructuró durante el transcurso de los años que van desde el 2009 hasta 2018 en torno a la construcción del megaproyecto inmobiliario denominado Palacio Roccatagliata (Ex – Villa Roccatagliata) que está situado en la confluencia de la avenida Balbín y la calle Franklin Roosevelt del barrio de Coghlan en la ciudad de Buenos Aires. Es un emprendimiento comprendido en la tipología sociohabitacional de las “torres de altura” destinada a la vivienda y otros servicios suntuarios –“amenities”- que una vez finalizado alcanzaría una superficie de 43.000 m² y 349 unidades habitacionales. Así, será el mayor proyecto de viviendas del barrio y probablemente uno de los más voluminosos de la ciudad que representará la consolidación y profundización contundente de esta arquitectura y modo de habitar en el barrio. El megaproyecto basó su diseño en la monumentalidad de dos grandes edificios, uno de veintiocho pisos y otro de doce a interconectarse entre sí y con la histórica casona de estilo clásico italiano conocida históricamente como la Villa Roccatagliata. Una residencia construida a comienzos del siglo XX que es parte sustantiva del patrimonio arquitectónico de Coghlan y que junto a otras marcas territoriales dotan de distinción a la particular fisonomía paisajística del barrio (Ver Imagen N° 4).

² Una parte significativa de las acciones de contestación que llevaron adelante los vecinos antes y durante la construcción del “Palacio” se basó en el “conocimiento experto” que algunos de ellos poseían por su formación profesional (arquitectos y /o abogados entre otras profesiones) o bien por el asesoramiento que les fue propiciada desde otras organizaciones.

Los principales problemas aducidos por expertos y vecinos desde los inicios de la obra giraron en torno a las violaciones infringidas al artículo N° 89 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y el Código de Planeamiento Urbano (CPU) en lo que refiere a la Ley N° 123 de Impacto Ambiental (IA) y su Modificatoria 452/2000 por las cuales se generarían una serie de externalidades negativas de alto impacto. Entre las consecuencias denunciadas se encuentran aspectos tangibles relacionados con el ordenamiento territorial y nuevos problemas ambientales así como otros asuntos que están vinculados a la pérdida de patrimonio histórico vinculado a las identidades e idiosincrasias socioterritoriales del barrio. A consecuencia de ello las asociaciones vecinales denunciaron e hicieron visible la profundización de una dirección del mercado inmobiliario, tanto en el marco de la legalidad como fuera de ella, que está caracterizado por la verticalización de la propiedad horizontal y una mayor densidad constructiva barrial.

El “Palacio” escaló visibilidad en la prensa de la ciudad a partir de dos razones principales, por una parte gracias a una creciente y permanente publicidad comercial en los suplementos de arquitectura de algunos diarios de alcance nacional como es el caso de *Clarín* y *La Nación* que más atrás referimos, y por otra, como resultado de la visibilidad que alcanzó la protesta y las movilizaciones de los vecinos en los medios de comunicación y en el marco de lo que denominamos más adelante como un “segundo ciclo de participación ciudadana y de conflictos de proximidad” (Cuadro N° 2). Para esta última situación se tiene a las acciones colectivas de las organizaciones vecinales que desde 2010 realizaron cortes de calles, distribución de volantes informativos, presentaron denuncias y solicitaron amparos judiciales entre muchas otras formas de visibilización. En ese marco es que se destaca el crecimiento de la productividad del conflicto de las torres de altura en el barrio de Coghlan hasta lograr, en particular, la paralización de la construcción del Palacio a mediados de 2018. El decurso de los acontecimientos derivó en diferentes prácticas que son típicas de la “violencia inmobiliaria” –escraches a vecinos opositores a la obra- que fueron ejercidos por los desarrolladores y los promotores inmobiliarios como respuesta a la acción de los vecinos organizados. En ese marco, sumado al creciente abandono que presenta la obra es que se fortaleció la idea de un Palacio que se encuentra próximo al estado de un

“cadáver inmobiliario” sobre el que se cierne la elaboración de un relato que le otorga como destino su “ocupación por parte de pobres, deshauciados y ocupas”.³

3.2. Ciclos de participación ciudadana y conflictos de proximidad en torno al barrio de Coghlan y el Palacio Roccatagliata.

En este ítem ampliamos y presentamos un apretado resumen de una serie de resultados de investigación que fueron obtenidos a partir de los testimonios de los vecinos y las asociaciones vecinales, las disposiciones y normativas gubernamentales locales y las definiciones judiciales, así como de las noticias de los portales Web de diarios nacionales, porteños y barriales. La sistematización de esta información resultó fundamental para conocer la estructuración del conflicto urbano en la Ex – Villa Roccatagliata y Palacio en lo que hace al repertorio de las acciones sociales de la participación ciudadana, la sociedad política y el Estado local; los que generaron determinados efectos sobre aspectos políticos, judiciales y socioterritoriales. En esa línea de reflexión nos interesa adelantar que la reconstrucción de la historicidad y la territorialidad del conflicto nos permitió entender que las luchas desatadas en torno a la obra y también desarrolladas en los límites del barrio de Coghlan, debieran ser concebidas en el marco de al menos dos “ciclos de participación ciudadana y de conflictos de proximidad” (Cuadro N° 1 y Cuadro N° 2) aun cuando el primero de ellos (1997 – 2007) no tuvo a la Ex Villa como preocupación central, tal como ha sucedido efectivamente durante el segundo (2009 – 2018).

Un punteo sumario de algunos acontecimientos y mención a los agentes de la sociedad civil que participaron en el “primer ciclo” tuvo entre alguno de sus protagonistas a la *Asociación Amigos de la Estación Coghlan* (ACAEC) (Cuadro N° 1); una agrupación fundada en 1967 con diversos fines culturales entre los que se encuentra la concientización de los vecinos sobre la necesidad de preservar el patrimonio barrial, la Estación Coghlan y otros bienes urbanos. Hacia el año 2001, esta asociación junto a otras entidades y la Dirección General de Patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires impulsaron un trabajo conjunto destinado a relevar el patrimonio histórico y arquitectónico del barrio con el objetivo de alcanzar normativa legal que lo preserve de lo que las propias agrupaciones vecinales denominaron desde entonces como “la

³ Ver: <https://www.facebook.com/notes/basta-de-demoler/ciudadanos-x-villa-roccatagliata-re-post-del-a%C3%B1o-2014/929756567042346/>

presión inmobiliaria”.⁴ A resultas de las acciones anteriores estos agentes elaboraron un proyecto de ley de rezonificación para la protección del patrimonio de Coghlan que – negociaciones mediante con los poderes estatales- devino en la sanción de la Ley 2482/07⁵ bajo el gobierno de Jorge Telerman, antes de la llegada al poder de la administración PRO en diciembre de 2007. Así, la normativa, definió un “*Listado de inmuebles catalogados distrito 48 Estación Coghlan y entorno*” con niveles de protección integral, cautelar y estructural que afecta el Código de Planeamiento Urbano (CPU) por entonces vigente, para más de treinta edificaciones históricas (Puente peatonal y Estación Coghlan, viviendas ferroviarias, Estomba Ex Subusina y otros edificios antiguos). Sin embargo, a pesar de las demandas planteadas por los vecinos se excluyó la protección de la Villa Roccatagliata.

Cuadro N° 1. Resumen del primer ciclo (1997-2007) de participación ciudadana y conflictos de proximidad en Coghlan y la Villa Roccatagliata.

Resumen sobre primer ciclo de participación ciudadana y conflictos de proximidad en Coghlan y la Villa Roccatagliata					
Año / fecha	Jefe de gobierno Partido gobernante	Acciones desde la sociedad civil	Acciones desde el Estado	Agrupaciones vecinales participantes	Acciones de los desarrolladores inmobiliarios
1983 - 2000	Varias administraciones UCR	ACAEC realiza tareas de concienciación patrimonial en el barrio y otras actividades culturales. La agrupación inicia actividades hacia 1967.	Sin registros de actividades relevantes	1967 fundación de ACAEC	Herederos de Juan Roccatagliata venden Villa Roccatagliata
2001	Anibal Ibarra FREPASO	ACAEC impulsa junto a DGPatr -GCBA relevamiento de patrimonio histórico arquitectónico barrial con vista al rechazo a las torres de altura.	Gobierno y vecinos inician trabajo conjunto para la elaboración de relevamiento de patrimonio histórico y arquitectónico.	ACAEC y otras organizaciones	La Villa es convertida en Estación de GNC e inicia actividades comerciales.
2004 - 2007	Anibal Ibarra – Jorge Telerman FREPASO	ACAEC impulsa y elabora un proyecto de ley de rezonificación ante “presión inmobiliaria”.	Gobierno y vecinos continúan actividades conjuntas.	ACAEC y otras organizaciones	Continuidad comerciales
2007	Mauricio Macri PRO	ACAEC sostiene acciones de concienciación patrimonial en el barrio y actividades culturales en repudio al avance de las torres de altura.	Sanción de Ley 2482 / 07. Establecimiento de APH48 para casco fundacional y numerosos edificios del barrio. La ley resultante no incluye la catalogación / protección de la Villa Roccatagliata.	ACAEC y otras organizaciones	Continuidad comerciales

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos oficiales, entrevistas y recortes periodísticos.

Así, sin ánimo de dar cierre definitivo a los límites temporales del mencionado primer ciclo es que las principales demandas vecinales lograron efectos judiciales y territoriales hacia el año 2007. Estas demandas impusieron (más allá de las infracciones constructivas concretadas durante y después de la elaboración y sanción de la ley en cuestión) algunos patrones de producción del espacio urbano y prácticas espaciales que forzaron a los promotores y desarrolladores inmobiliarios al menos a considerar la nueva normativa. Por su parte, cabe consignar que entre los años 2007 a 2009 las demandas y las acciones colectivas pierden protagonismo hasta el comienzo de lo que

⁴ Durante el primer ciclo se destacan organizaciones tales como: la Asociación Vecinal de Coghlan, la Asociación Amigos de la Estación y la Asamblea de Coghlan que propiciaron ideas y acciones influyentes en la elaboración de normativa posterior que resultó del relevo de obras pasadas, presentes y futuras que estaban fuera de las normas de planeamiento para el barrio. A ello sumaron proyectos de cambio de zonificación para limitar las alturas y las superficies construidas así como las fronteras barriales. A su vez plantearon nueva normativa que recupere y revalorice la identidad barrial y defienda su habitabilidad en lo que hace a su morfología y funcionamiento. Asimismo, plantearon mecanismos de consolidación de la identidad histórica y la defensa de la calidad ambiental y la defensa e incremento de los espacios urbanos de acuerdo a la Constitución de la Ciudad. (Ver: <https://periodicoelbarrio.com.ar/coghlan-en-peligro/>).

⁵ Puede accederse al texto de la ley en: <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes>

hemos denominado como un “segundo ciclo de participación ciudadana y conflictos de proximidad” en Coghlan y Villa Roccatagliata en pleno despliegue de la gestión neoconservadora del PRO.

Cuadro N° 2. Resumen del segundo ciclo (2009 - 2018) de participación ciudadana y conflictos de proximidad en Coghlan y la Villa Roccatagliata.

Resumen sobre segundo ciclo de participación ciudadana y conflictos de proximidad en Coghlan y la Villa Roccatagliata					
Año/Fecha	Jefe de gobierno Partido gobernante	Acciones desde la sociedad civil	Acciones desde el Estado	Agrupaciones vecinales participantes	Acciones de los desarrolladores inmobiliarios
2009	(PRO) Mauricio Macri	ACAEC sostiene acciones de concienciación patrimonial en el barrio y actividades culturales	Gobierno accede a incluir a la Villa en el catálogo preventivo. SS Plan con nivel de protección cautelar (19-03-09).	ACAEC	Continuación de actividades comerciales
2010	(PRO) Mauricio Macri	Estado de alerta/preocupación de vecinos ante el fin de la concesión de la Estación de GNC. Movilización y visibilización del conflicto	Gobierno no desarrolla acciones de intervención sobre el predio.	ACAEC y “nuevos” vecinos.	Fin de la concesión de la Estación de GNC
2011	(PRO) Mauricio Macri	Visibilización del conflicto desde diferentes acciones.	Gobierno promulga Disposición N° 1718 DGIUR/2011. considera factible la construcción de dos torres de 13 y 18 pisos y tres subterráneos. Violación CPU, Constitución CABA y Ley de Impacto Ambiental.	ACAEC y “nuevos” vecinos.	Desarrolladores / Inversores inmobiliarios inician preparativos de obra en el predio
Noviembre 2014	Mauricio Macri	Agrupaciones rechazan y denuncian que los amparistas reciben cartas documento que buscan amedrentar acciones iniciadas.	Citación a los “amparistas” / mediación. Daños y Perjuicios Palacio Roccatagliata SA contra “amparistas”	Vecinxs X Villa Roccatagliata ACAEC, Basta de Demoler	Detenida
Noviembre 2014	(PRO) Mauricio Macri	Agrupaciones denuncian presiones de diferentes tipos desde Gobierno y Palacio R.	Gobierno y Justicia no presentan cambios en las acciones mencionadas.	Vecinxs X Villa Roccatagliata ACAEC, Basta de Demoler	Desarrolladores / inversores reanudan la obra.
2015	(PRO) Mauricio Macri	Agrupaciones participan de seis audiencias de mediación entre partes	No hay acuerdo entre las partes.	Vecinxs X Villa Roccatagliata ACAEC, Basta de Demoler	Desarrolladores / inversores continúan la obra.
2017	(PRO) Horacio R. Larreta	Agrupaciones sostienen acciones presentadas y de búsqueda de visibilidad creciente del caso.	Justicia rechaza los recursos de apelación interpuestos por Palacio Roccatagliata SA y GCBA.	Bien Común en articulación con agrupaciones vecinales. Destaca Vecinxs x Roccatagliata	Paralización oficial de la obra. Nulidad del permiso de obra y habilitaciones. Limitación de la altura de la obra hasta 40 mts.
2017	(PRO) Horacio R. Larreta	Agrupaciones sostienen creciente visibilidad creciente del caso. Emergen “vecinos damnificados” (nuevos actores?) por la paralización de la obra.	Sin modificaciones	Bien Común y agrupaciones vecinales. Destaca Vecinxs x Roccatagliata. “Compradores damnificados”.	Obra paralizada (al 20 de enero de 2018 la obra cuenta con 270 deptos. vendidos) ¹
2017 (abril)	(PRO) Horacio R. Larreta	Agrupaciones vecinales denuncian “violencia inmobiliaria”, “escraches” y difamación. ²	Emergencia de “Violencia inmobiliaria” dirigida a los amparistas a modo individual y hacia agrupaciones respectivas.	Agrup. vecinales ídem anterior. Emergen org. autodenominada. “Compradores autoconvocados hartos de demoras”	Obra paralizada

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos oficiales, entrevistas y recortes periodísticos.

El inicio del segundo ciclo (2009-2018) se da en el marco de un contexto de época que es favorable a las políticas públicas neoliberales porteñas y el fortalecimiento del mercado inmobiliario en asociación con el Estado local. Así, la producción de la conflictividad urbana y las resistencias vecinales en el barrio no se detienen y adoptan numerosos avances y retrocesos con sus correspondientes matices si se analiza en detalle las acciones de los poderes legislativo, judicial y ejecutivo. Tal como puede apreciarse en el resumen del Cuadro N°2 se trata de un segundo ciclo notablemente más disputado y antagónico que el anterior, que da lugar a una conflictividad estrictamente focalizada territorialmente en la “destrucción” de la Villa Roccatagliata y las resistencias vecinales enmarcadas en el conflicto de proximidad antes detallado. Los cambios cuanti-cualitativos del período se basan en indicadores tales como el incremento de: la cantidad y calidad de las acciones colectivas, la diversidad de los repertorios y los recursos adoptados por las acciones vecinales, la multiplicación de los agentes intervinientes desde los poderes del Estado y los partidos políticos, la riqueza de los relatos y las retóricas territoriales elaboradas por los agentes. Pero sobre todo, y a profundizar en próximas publicaciones, por la emergencia de nuevas agrupaciones vecinales que comenzaron a llevar en su identificación nominal e identitaria a la Villa Roccatagliata y que adoptaron el amparo judicial como un recurso privilegiado en el repertorio de las acciones vecinales. Durante este segundo ciclo sobresale el

escalamiento de la visibilidad que el conflicto adquirió en el área metropolitana, la incorporación de otras agrupaciones “hermanas” de barrios limítrofes o no pero que poseen problemas similares y se interconectan bajo la modalidad de redes organizativas próximas (*Vecinxs por Roccatagliata*) y de toda la ciudad (*Basta de Demoler!*). Así, la paralización de la obra hacia mediados de 2018 es la resultante de la ampliación de la acción política vecinal hacia partidos políticos establecidos, como es el caso del partido *Bien Común* del legislador Gustavo Vera y el asesoramiento legal de asociaciones defensoras de los derechos urbanos de los ciudadanos como es el caso del *Observatorio del Derecho a la Ciudad* y unos de sus referentes el abogado Jonatan Baldiviezo.

A modo de conclusión

Una de las principales ideas que estructuró el trabajo consistió en relacionar los corrimientos de la frontera urbana norte de los sectores sociales medios y medios altos hacia el barrio de Coghlan y la conformación de una nueva morfología física y social que está representada por arquitecturas y estilos de vida nucleados en torno a las torres de altura. En ese sentido, planteamos que las referencias locacionales gozaron de gran difusión en los medios de comunicación del tipo gráfico desde aquello que Harvey (2005) denominó como renta cultural de monopolio y que es imprescindible para comprender el fenómeno de Coghlan en el marco de un tipo de acumulación de capital que genera una extracción y concentración privada de plusvalías urbanas a través de la valorización de las diferencias culturales que incluye racionalidades arquitectónicas y patrimonios históricos “únicos”. Por otra parte, de acuerdo al análisis de los discursos de los vecinos nos fue posible descubrir que la conflictualidad está en la base de los cambios que hemos registrado, y que el modo de producir ciudad en este territorio está ampliamente “justificada” en una creciente producción de externalidades urbanas negativas indisolublemente articuladas con la violación a la normativa vigente y el acompañamiento estatal desde aspectos tales como la dotación de infraestructuras y la infracción a la normativa vigente. Las mismas externalidades que llevaron a los vecinos a estructurar numerosos conflictos de proximidad que relacionan la nueva estructura sociourbana del barrio/ciudad con el cotidiano de las resistencias vecinales a los proyectos inmobiliarios de las torres de altura. Así, el actualmente denominado Palacio Roccatagliata se transformó desde el año 2010 a la fecha en lo que los vecinos definieron como “un modo de gestionar el suelo urbano que acabará con la ciudad de Buenos Aires tal como la conocemos y la deseamos”. De este modo, el estado actual de

nuestra investigación confirma una parte importante de nuestros supuestos iniciales, ha matizado otros, al descubrir un creciente avance del capital inmobiliario que encuentra en las asociaciones vecinales una fuente de resistencias a que la ciudad pierda unas de sus cualidades distintivas: el fin de la ciudad como ámbito de la reproducción social en el más amplio de sus sentidos.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alvarez, G. & Iulita, A. (2017). Globalización neoliberal y ciudad. la división social del espacio y la geografía social urbana de los capitales escolares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, período 1991 – 2010. *Actas del XVI Encuentro de Geógrafos de América Latina-EGAL*, La Paz, Bolivia
- Bolos, S. (1995). Actores sociales y demandas urbanas. México: Universidad Iberoamericana, Plaza y Valdés.
- Castells, M. (1990 [1986]). La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos, Madrid, Alianza.
- Castells, Manuel (1988 [1972]). La cuestión urbana. México. Siglo XXL
- Duhau E. & Giglia, A. (2008). Las reglas del desorden: habitar la metrópoli: la ciudad de México a principio del siglo XXI (México: Siglo XXI, UAM Azcatpozalco).
- Harvey, D. (2007 [2001]). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En Espacios de Capital, hacia una geografía crítica Madrid. Akal.
- Harvey, D. (2005). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura, en David Harvey y Neil Smith, Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura, Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona.
- Janoschka, M. & Mateos, E. (2015). “Agrietar el capitalismo mediante actos de ciudadanía y el recurso a políticas de lugar: geografías de la #spanishrevolution”. *ACME: An International Journal for Critical Geographies* 14 (1), 75-89. <https://acme-journal.org/index.php/acme/article/view/1140>.
- Lefebvre, H (1976). Espacio y Política: El Derecho a la Ciudad II. Barcelona, Ediciones Península.
- Melé, P. (coord.) (2011). Conflictos de proximidad y dinámicas urbanas. *Lecturas latinoamericanas, en Geocarrefour*. Disponible en: <http://geocarrefour.revues.org/7892?file=1>
- Pérez, P. (2000). “Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, 26. Santiago de Chile: CEPAL.
- Sabatini, F. (1997). “Conflictos ambientales en América Latina: ¿distribución de externalidades o definición de derechos de propiedad?”, Estudios Sociales (Santiago de Chile), No. 92 Abril- Junio 1997, p. 175-197

Senecal G., 2005, Conflits de proximité et coopération, une géographie des acteurs et des interactions sociales, Cahiers de géographie du Québec, 49 (138), p. 277-285